

DOMOVNÍ ŘÁD

I. OBECNÁ USTANOVENÍ

1. Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v obytném domě, v zájmu dobrého sousedského soužití, zajištění řádného užívání bytových a nebytových jednotek v domě, společných prostorů a zařízení tohoto domu vydává správce domu tento domovní řád, který vychází zejména ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dale v textu jen "OZ") a souvisejících obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky (dale v textu jen "Předpisy"). Plný rozsah práv a povinností vlastníků a nájemců bytů vymezuje OZ, Předpisy, smlouva o nájmu bytu a tento domovní řád.
2. Vstup do domu je umožněn pouze osobám, které zde bydlí, nebo jejich návštěvám.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a které svým stavebně-technickým uspořádáním tvoří funkční celek, včetně příslušenství, jímž může být dále sklepní box, spižní komora mimo byt, případně půdní kóje.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které nejsou stavebním úřadem určeny k bydlení, ale jsou zkolaudovány k jinému účelu – typicky k podnikání, skladování, provozovně, garáži apod. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Společné části domu jsou ty, které jsou určené pro společné užívání jako: vchody do domu, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, společné anteny a rozvody TV a R signálu a dále základy domu, střecha včetně střešní krytiny, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, společné rozvody vody, tepla, plynu a elektřiny, kanalizace, hromosvody, zpevněné plochy, společná technická zařízení, komíny a komínové průduchy. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SOUVISEJÍCÍ S UŽÍVÁNÍM BYTOVÉ JEDNOTKY A SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

1. Práva a povinnosti související s užíváním bytové jednotky upravuje OZ, Předpisy, prohlášení vlastníka domu, Stanovy (SBD Rožnov resp. SVJ) a tento domovní řád.
2. Ve vztahu k vlastníkovi domu (společenství vlastníků) a třetím osobám odpovídá ze zákona za byt i podíl na společných částech domu vždy vlastník bytu, a to i v případě, že byt řádnou nájemní smlouvou dále pronajímá a některé povinnosti vlastníka, související s užíváním bytu deleguje nájemní smlouvou na tohoto nájemníka. Pro společenství vlastníků v domě, vlastníka domu (správce) a třetí strany je osobou odpovědnou za daný byt vždy vlastník tohoto bytu nebo nájemce družstevního bytu.
3. Vlastníci bytů v domě jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. Vlastníci (nájemci družstevního bytu) hradí veškeré opravy v bytě a přispívají na údržbu a opravy společných prostor a zařízení domu, jichž jsou spoluvlastníky příspěvkem na tvorbu dlouhodobé zálohy na správu a opravy společných částí domu (dale jen fond oprav), která je stanovena podle dohodnutých zásad a platných stanov vlastníka domu nebo společenství vlastníků.
Zástupce společenství vlastníků domu, vlastníka domu nebo správce domu je oprávněn po předchozím oznámení vlastníkovi (nájemci) bytu vstoupit do jeho bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu společných částí domu procházejících bytem, nebytovým prostorem a k provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, dále v případech nařízeného státního stavebního dohledu nebo jiných případech, vymezených ve stavebním zákoně, vládních nařízeních o ochraně zdraví a bezpečnosti osob či zákonných opatřeních o požární ochraně. Ve vyjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu bude bezprostředně vyrozuměn vlastník bytu a bude o tom pořízen písemný protokol za přítomnosti nestranných svědků.
4. Vlastník i nájemce družstevního bytu je povinen řádně užívat společné prostory v domě a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. V případě, že byt

- pronajímá, odpovídá za dodržování tohoto domovního řádu za svého nájemníka společenství vlastníků nebo vlastníkovému domu tak, jako by jej užíval sám.
5. Vlastníci a nájemci bytů odpovídají za chování svých hostů a zajišťují, že nenarušují klid, pořádek a pravidla domu.
 6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě delší nepřítomnosti uživatele nebo vlastníka bytu oznámit zástupci samosprávy příp. společenství vlastníků místo pobytu a nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
 7. Uživatelé, vlastníci bytů a nebytových prostor v domě jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním osobám užívajícím bytové (nebytové) jednotky v domě také výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

IV. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Vlastník bytu nebo nájemce bytu v domě nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních vlastníků bytů a uživatelů bytů a byla dodržována čistota v domě.
2. Zvířata nesmí volně pobíhat ve společných prostorách bez dozoru. Znečištění musí být okamžitě odstraněno.
3. V případě, že osoby které v domě chovají domácí zvířata nebudou uklízet nečistoty způsobené těmito zvířaty, je správce domu oprávněn zajistit úklid dodavatelskou firmou a náklady na úklid vyúčtovat v rámci vyúčtování služeb vlastníkům nebo uživatelům (nájemcům) bytů, v nichž jsou tato zvířata držena na základě písemného rozhodnutí statutárního orgánu vlastníka domu.

V. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR DOMU A ZAŘÍZENÍ

1. Společné prostory a společné části domu se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků a nájemníků bytů v domě.
2. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných částech domu dovoleno. Výjimky povoluje výhradně členská schůze vlastníků nebo nájemců bytů v domě.
3. Vlastníci a nájemci bytů v domě jsou povinni zejména:
 - 3.1. Umožnit přístup ke všem uzávěrům v domě (plynu, vody, elektřiny), hydrantům a měřičům.
 - 3.2. Dodržovat zákaz skladování látek snadno vznětlivých či jinak nebezpečných v bytových jednotkách a zákaz užívání otevřeného ohně v domě, dodržovat zákaz ukládání jednostopých motorových vozidel do koláren či jiných skladovacích prostor v domě.
 - 3.3. Zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. V případě výskytu škůdců v bytové (nebytové) jednotce jsou povinni ihned informovat správce domu nebo výbor společenství a zajistit na vlastní náklad provedení deratizačních opatření v jednotce.
 - 3.4. Dodržovat zákaz skladování věcí ve společných částech domu (ke skladování osobních věcí vlastníků a nájemců bytů slouží výhradně prostory bytů a jejich příslušenství).
4. Je zakázáno kouřit, rozlévat tekutiny nebo manipulovat s otevřeným ohněm ve společných prostorách.

VI. PRÁDELNY, SUŠÁRNY, MANDLOVNY, KOČÁRKÁRNY

Způsob užívání prádelny, sušárny, mandloven a kočárkárny stanoví shromáždění vlastníků (členská schůze uživatelů bytů) samostatným vnitřním předpisem.

VII. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Vlastník (uživatel) bytu nesmí bez písemného souhlasu Shromáždění vlastníků (členské schůze uživatelů bytů) v domě umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžií a oken, na fasádu, a anténní stožáry jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a nezpůsobila škodu na majetku uvnitř jiných bytů.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a jiných antén a jejich svodů je třeba písemného souhlasu vlastníka domu (shromáždění vlastníků). Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a nebo ruší jeho

vzhled. Antény umístěvané na společných částech domu podléhají režimu, upravenému zvláštním předpisem Českého telekomunikačního úřadu s vysokými peněžitými sankcemi v případech, že tato zařízení budou rušit provoz jiných telekomunikačních zařízení v okolí domu či v domě samotném.

VIII. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Vlastník nebo nájemce bytu v domě a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Pokud shromáždění vlastníků (členská schůze domu) v domě nerozhodne jinak, provádí úklid společných částí domu sami vlastníci (nájemci) bytů v rozsahu zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových a sklepních oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období a to podle zásad a v rozsahu stanovených vnitřní směrnici společenství vlastníků bytů (nájemců) v domě a časového rozpisu tohoto úklidu zveřejněného v domě.
3. Vyklepávání koberců a rohožek je možné pouze na místech k tomu určených, zásadně nesmí být prováděno na balkonech a lodžích případně z oken!

IX. VZÁJEMNÁ PRÁVA VLASTNÍKŮ A NÁJEMNÍKŮ V DOMĚ, ÚKLID SPOLEČNÝCH PROSTOR V DOMĚ, OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Všichni vlastníci a nájemci bytů jsou povinni respektovat noční klid v domech, který platí od 22.00 – 06.00 hod. V této době je nutné se zdržet hlučných činností (hlasité hovory, televize, domácí práce, rekonstrukce, hudební nástroje apod.). Noční klid v domě jsou povinni dodržovat i vlastníci nebytových prostor v domě !
2. V době nočního klidu musí být dům uzamčený a to tak, aby bylo zabráněno vstupu cizím osobám.
3. Práce způsobující hluk (rekonstrukce, vrtání, sekání) mohou probíhat pouze v pracovní dny mezi 8:00–18:00 a v sobotu mezi 9:00–15:00. V neděli a ve svátky jsou zakázány.
4. V případě, že shromáždění vlastníků (členská schůze uživatelů) domu rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou povinni všichni uživatelé bytů v domě toto rozhodnutí povinni respektovat. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle výše uvedeného rozhodnutí uloženy na určeném místě.
5. Vlastníci a nájemci bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní osoby bydlící v domě nadměrným hlukem případně nežádoucími pachy.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z OZ a Předpisů, jejichž kogentní normy mají přednost.
2. V případě zjištění, že vlastníky nebo nájemci bytů a osobami, bydlícími v jejich bytech dochází závažným způsobem nebo opakovaně k porušování tohoto domovního řádu bude společenství vlastníků v domě (vlastník) a správce postupovat podle platných ustanovení OZ a dále podle STANOV společenství vlastníků (vlastníka) platných v domě.
3. Tento domovní řád ruší předcházející domovní řády v domě.

Tento domovní řád projednalo a schválilo představenstvo SBD Rožnov dne 24.6. 2025, a to s účinností dnem 1. července 2025

Ing. Dušan Štajer v.r.
předseda představenstva SBD Rožnov